

## 私人發展公眾休憩空間 設計及管理指引

### 目的

本文旨在簡介發展局公布的「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」。

### 背景

2. 因應社會對一些在私人發展項目內的公眾休憩空間個案的關注，發展局自 2008 年起就此課題進行了詳細的檢討，並在去年 1 月的立法會發展事務委員會上，介紹在私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排。此外，本局在 2009 年展開顧問研究，為私人發展項目的公眾休憩空間訂立清晰可行的設計及管理指引。

3. 經過一連串的諮詢及修訂工作，本局在本年 1 月公布了「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」的正式版本，指引並已於 2 月 14 日正式生效。指引可於發展局網站下載(網址：[http://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/provision\\_of\\_public\\_facilities/index.html](http://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/provision_of_public_facilities/index.html))，現夾附於附件供議員參閱。.

### 設計及管理指引

4. 已公布的指引，涵蓋設計及管理兩部份。在設計方面，指引根據連繫性、合適度和質素的原則，就公眾休憩空間設計提供標準和指引。管理指引則就着各項與私人發展公眾休憩空間的營運和管理有關的課題，如許可活動、開放時間、與公眾休憩空間相關訊息的發布，及業主及管理公司應負的責任等。訂立指引的目的，是希望能在業主的權利與公眾享用公眾休憩空間之間取得合理的平衡。

### 私人發展公眾休憩空間的准許活動

5. 我們認為，在私人發展公眾休憩空間內進行非商業或

慈善活動，以及有限度的商業活動（如露天食肆），可為地區加添生氣及活力，並帶動更多人使用公眾休憩空間。因此，管理指引為許可活動，即經常准許活動（如靜態活動及散步）、非商業或慈善活動，及商業活動，訂立了清晰指引。

6. 就非商業或慈善活動而言，指引列明在遵守契約文件（即地契及 / 或公用契約）規定的情況下，業主可容許在私人發展公眾休憩空間進行該些活動。若有關的活動不符合契約文件的規定，則業主應首先向有關部門申請豁免限制或許可。

7. 如業主打算容許在私人發展公眾休憩空間進行商業活動，業主應首先向有關部門申請豁免或許可。地政總署可按每宗申請的情況審批豁免，審批時會考慮的因素包括商業活動會否妨礙公眾享用私人發展公眾休憩空間的其他部份；有關的空間過往有否獲得額外樓面面積；有關申請技術上是否可行及有否法律規限；相關區議會的意見等。其中，在有關空間進行商業活動範圍的基本原則，為不得超過「私人發展公眾休憩空間」面積的百分之 10。獲批的豁免或附帶地政總署認為適當的條款和條件，包括向地政總署繳付豁免限制費用。

## **新紀元廣場公眾休憩空間**

8. 發展局了解中西區區議會及其食物環境衛生及工務委員會（環工會），曾就新紀元廣場公眾休憩空間內的商業活動表示關注。新紀元廣場業主曾在 2002 年向有關當局提出申請，要求使用地下部分公共空間擺放露天食肆座位。經徵詢中西區區議會、中環及上環分區委員會及環工會的意見後，地政總署於 2003 年 4 月批出為期 18 個月的豁免，期滿後可按季續期，並可藉給予 3 個月的通知予以終止。該豁免書的持有人需按豁免書條款繳付豁免費，以反映容許該公共空間獲豁免的有關部分在豁免書適用期間的土地增值。佳雅意大利餐廳是上述露天食肆的經營者。2009 年 7 月，環工會同意繼續不反對部門發出豁免書，直至發展局公布指引後再作定論。

9. 就新公布的「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」而言，新紀元廣場公眾休憩空間內現存的露天食肆，符合指引內有關進行商業活動的部份。此外，我們未曾接獲公眾就

該露天食肆影響市民使用新紀元廣場公眾休憩空間的投訴。如前所述，我們參考其他城市的經驗後，認為有限度的商業活動，可為地區加添生氣及活力，並帶動更多人使用公眾休憩空間，令大眾得益。因此在符合指引的大前提下，我們鼓勵在屬私人發展的公眾休憩空間內進行適當的商業活動，使有關的公眾休憩空間變得更為吸引。

### 徵詢意見

10. 歡迎議員備悉「私人發展公眾休憩空間設計及管理指引」。

發展局

2011 年 3 月